

---

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

---

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non et protégée en raison de la qualité du paysage ou du caractère des éléments naturels ou forestiers qui la compose.

La zone N comporte trois secteurs :

- **NSL :**  
Ce secteur est destiné à accueillir ***essentiellement*** des constructions et installations à usage sportifs et de loisirs à proximité des zones urbaines
- **NJ :**  
Ce secteur est réservé à l'aménagement des jardins collectifs (tels que les jardins familiaux)
- **NPR :**  
Ce secteur de protection renforcée correspond à la zone Natura 2000.

---

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

---

### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

---

Sont interdits les occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux énumérés à l'article N 2.

---

### ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont uniquement autorisés :

#### 2.1. En secteur NPR :

les travaux (constructions, ouvrages,...) nécessaires à la gestion des réseaux électriques

#### 2.2. Dans toute la zone N excepté en secteur NPR

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que ceux :
  - liés à la voirie (y compris à l'exploitation de l'autoroute)
  - liés à l'exploitation du chemin de fer
  - liés aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...)
  - etc.
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
  - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
  - ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

- ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
- ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- la modification et l'extension limitée (accolée ou non) des constructions existantes non autorisées dans la zone dans la limite globale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après entrée en vigueur du P.L.U.
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>
- les clôtures

En **NSL**, sont autorisés en plus :

- **les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
- l'hébergement hôtelier et les restaurants dans la mesure où ils sont directement liés aux activités autorisées à la zone
- les centres hippiques
- l'aménagement de terrains de camping (visés à l'article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme), le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (visés à l'article L. 443-4 du Code de l'Urbanisme)
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de 6 caravanes maximum destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé, ou nécessaire à leur fonctionnement
- les abris de jardin et les installations nécessaires au fonctionnement des jardins collectifs (sanitaires, locaux associatifs...)
- les constructions à usage d'activité horticole
- les cimetières et autres bâtiments funéraires (hors crématorium)
- les gravières sur une surface et à une profondeur suffisantes pour permettre, après exploitation, la réalisation de plans d'eau utilisables pour les loisirs.

En **NJ**, sont autorisés en plus :

- les jardins collectifs et les installations nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, locaux associatifs...)

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

---

### ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Définition

##### L'accès :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### La voie

La voie permet la desserte d'au moins deux propriétés.

#### 3.2. Règle générale

Les accès et les voies (publiques ou privées) destinées à la circulation des véhicules doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions édifiées ou envisagées et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés.

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).**

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

Pour des raisons de sécurité, un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès « véhicules ».

Aucun accès direct n'est autorisé sur l'avenue Kennedy, l'avenue Winston Churchill, la RD 901 (contournement nord).

##### Voirie

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...), de faire aisément demi-tour.

### **3.3. Dispositions particulières**

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les constructions, installations, équipements et aménagements doivent respecter la réglementation générale en vigueur ainsi que le règlement d'assainissement (en annexe du présent P.L.U.) et le règlement d'eau potable de la collectivité. Ces dispositions réglementaires s'ajoutent à celles qui suivent.

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le réseau d'eau potable ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

### **4.2. Eaux usées**

Le réseau d'assainissement de la Ville de Beauvais est de type séparatif, ce qui induit une séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales.

#### Eaux usées domestiques

En secteur **Nsl** et **NJ** :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m<sup>2</sup> (par tranche de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au collecteur public est subordonné à une autorisation

préalable pouvant être complétée le cas échéant par la signature d'une convention de rejet.  
Il pourra notamment être imposé un pré-traitement des effluents.

### 4.3. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales.

Dès lors, toute opération, quelles qu'en soient la nature et l'étendue, est soumise à des prescriptions particulières qui conduisent à ne pas augmenter les apports d'eaux pluviales par rapport à l'état existant, en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant au maximum l'infiltration. Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition pouvant ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

### 4.4. Réseaux électriques et téléphoniques

La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique seront obligatoirement prévues en souterrain à l'intérieur des parcelles.

---

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementée.

---

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1. Définition de l'alignement

L'alignement à prendre en compte est :

- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer

ou lorsqu'ils existent :

- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie
- l'alignement déterminé par un plan d'alignement.

### 6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

### 6.3. Dispositions particulières

Les exploitations de carrières ne peuvent être faites à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies et chemins.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 25 m par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement nord)
- 15 m par rapport à l'alignement des bretelles d'accès de la RD 901 (contournement nord)

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement nord) et à l'alignement de ses bretelles d'accès.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées au présent article
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit :

- ▶ en limite séparative dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10.
- ▶ en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 3 mètres dans le respect des prospects définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....

### 7.2. Dispositions particulières

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :
  - 30 mètres de la limite des espaces boisés classés tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques.  
Pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, il peut être dérogé à cette règle une seule fois après l'approbation du P.L.U..
  - 6 mètres de la limite des secteurs boisés identifiés comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7° tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques du P.L.U.  
Pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, il peut être dérogé à cette règle une seule fois après l'approbation du P.L.U..
  - 4 mètres des berges du cours d'eau « l'Avelon », « la Liovette », « le Wage », « Le Thérain » et ses bras dérivés (rivières de Saint-Just et de Saint-Quentin) et 2 mètres des autres cours d'eau
  - 2 mètres du domaine ferroviaire conformément à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1843; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations directement lié à l'exploitation ferroviaire.
- Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :
  - la modification ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées au présent article
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
  - les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

### 8.1. Règle générale

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

### 8.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours...)

---

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementée.

---

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article est mesurée de la façon suivante :

- d'une part :
  - à partir du niveau du terrain naturel avant travaux
  - ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le P.P.R.i..
- d'autre part :
  - jusqu'à l'égout du toit
  - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 °.

### 10.2. Règle générale

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

– **dans toute la zone N excepté en NJ :**

• en limites séparatives

la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres.  
Lorsque le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, cette limite de hauteur peut être dépassée, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte.

• en retrait des limites séparatives

la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq D$ ) considérant que cette hauteur est en outre limitée à 6 mètres.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que les bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés...) Dans ce cas, les hauteurs maximales précédemment citées pourront être augmentées au maximum de 3 mètres.

– **en NJ :**

La hauteur est limitée à :

- 2,5 mètres pour les abris de jardin
- 3,5 mètres pour les autres constructions (locaux associatifs, sanitaires, ...).

### 10.3. Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur maximale (10.2) peut être autorisé pour :

- des ouvrages techniques (locaux d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée...)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions ainsi que les installations à édifier ou à modifier ne doivent pas par :

- leur situation,
- ou leur architecture
- ou leurs dimensions
- ou leur aspect extérieur

porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique également aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes).

#### **Toitures**

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un niveau.

Les relevés de toiture dits "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 0,50 mètre de hauteur.

En bordure de la forêt du Parc Saint-Quentin et du Bois Brûlet, les clôtures doivent être constituées par un grillage d'une hauteur au moins égale à 2 mètres, et ne présenter aucune ouverture sur l'espace boisé.

---

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour stationnements perpendiculaires et non encloués :

- largeur 2,35 m / longueur 5 m / dégagement 6 m
- ou
- largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

---

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. Espaces boisés**

Les espaces boisés à protéger identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

*« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».*

Tout arbre de haute tige abattu au sein d'une parcelle faisant l'objet d'une protection des bois au titre du L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doit être remplacé, sur le site, par un élément de circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 mètre du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

#### **13.2. Espaces libres**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

### **13.3. Plantations**

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (platanes, érables, tilleuls, marronniers, ...).

Les terrains aménagés pour l'accueil de caravanes peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques comme « plantations à réaliser », des plantations, en majorité composées d'arbres de haute tige, doivent y être réalisées afin de constituer les écrans végétaux. Toutefois, ces espaces peuvent être aménagés en aires de stationnement dès lors qu'ils conservent leur effet d'écran végétal.

---

#### *SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

---

---

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.